



OÜ VIIMSI VALLA
ARENDUSKESKUS

VIIMSI VALD
HAABNEEME ALEVIK
BASTIONI MÜ

**(arhitektuurimälestis reg. nr. 8897 – Peeter Suure Merekindluse
rannakaitsepatarei nr.13, 1915.a)**

JA OSALISELT LINNAKU-VII MÜ
DETAILPLANEERING

Projekt nr 02-10

Tellijaja: Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Telefon: 6028800

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Nelgi tee 1, Viimsi alevik
Reg kood 10449988, reg nr EEP000176
Projektijuht: P.Toom
Arhitekt-planeerija: Viire Ernesaks
Telefon: 6028863

August 2013. a

0.	ÜLDANDMED	3
0.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:.....	3
0.2.	Tellija:.....	3
0.3.	Projekteerija:.....	3
0.4.	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	3
1.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
1.1.	Sissejuhatus	4
1.2.	Üldandmed	4
1.3.	Kontaktvööndis asuvate ohtlike ettevõtete loetelu	4
1.4.	Ohualas paiknemisest tulenevad võimalikud ohud ja leevendavad meetmed.....	5
1.5.	Välisõhu kvaliteet	5
1.6.	Olemasolev maakasutus	6
2.	DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS	6
2.1.	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
2.2.	Arhitektuurne planeerimislahendus	7
2.3.	Teed. Liiklus. Parkimine	8
2.4.	Vertikaalplaneerimine	8
2.5.	Keskkonnakaitselised abinõud	8
2.6.	Kehtivad piirangud ja kaitsevöönd	8
2.6.1.	Elektritrassi kaitsevöönd	8
2.6.2.	Sidetrassi kaitsevöönd	8
2.6.3.	Veetorustike kaitsevöönd	8
2.6.4.	Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd.....	8
2.6.5.	Sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd.....	9
2.6.6.	Gaasitorustike kaitsevöönd.....	9
2.6.7.	Kraavi kaitsevöönd	9
2.6.8.	Arhitektuurimälestise kaitsevöönd	9
2.7.	Turvaabinõud.....	10
3.	TEHNOVÕRGUD	11
3.1.	Veevarustus.	11
3.2.	Reovee ärajuhtimine.	11
3.3.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	11
3.4.	Elektrivarustus	11
3.5.	Tänavavalgustus	12
3.6.	Sidevarustus.....	12
3.7.	Gaasivarustus.....	12
4.	TULEOHUTUSABINÕUD	12
5.	JOONISED	13
6.	LISAD	14
7.	KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU	16

ÜLDANDMED

0.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Viimsi vald
Haabneeme alevik
Bastioni ja osaliselt Linnaku VII maaüksused

0.2. Tellija:

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel 6028800

0.3. Projekteerija:

Viimsi Valla Arenduskeskus OÜ
Reg kood 10449988, reg nr EEP000176
Nelgi tee 1
74001 Viimsi alevik
Tel. 6028863

Projektijuht: Peedu Toom

Arhitekt-planeerija: Viire Ernesaks

0.4. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Viimsi Vallavolikogu poolt 13.10.2009 kinnitatud lähteülesanne Bastioni ja osaliselt Linnaku VII maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks (töö nr 30)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneering (kehtestatud 10.01.2000. a)
- Viimsi vald. Mandriosa ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2020
- Bastioni mü katastriplaan (kü 89001:023:0002)
- Linnaku VII mü katastriplaan (kü 89001:010:0348)
- Maaüksuste geodeetiline alusplaan koostatud OÜ REIB poolt 2009 töö nr TT-2532
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik" (kehtestatud 13.10.2009.a)
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering "Lapsesõbralik Viimsi" (kehtestatud 21.06.2011.a)

1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1. Sissejuhatus

Viimsi valla Haabneeme aleviku Bastioni ja osaliselt Linnaku VII maaüksuste detailplaneeringu koostamise aluseks on Sihtasutuse Eesti Autovõidusõidu Ajalugu taotlus detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesanne töö nr.30, mis on kinnitatud Viimsi Vallavolikogu otsusega 13. oktoober 2009 nr. 80.

1.2. Üldandmed

Planeeritud maa-ala asub Haabneeme alevikus Muuli tee ääres.

Bastioni maaüksusel asub arhitektuurimälestis nr.8897 - Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei nr.13. Rannakaitsepatarei rajati Tallinna reidi kaitsmiseks Miiduranna kõrgendikule 1915. aastal. Patarei koosseisu kuulus neli 130 mm suurtükki, betoonist kahurialused koos varjenditega, komandopunkt ning helgiheitjad Miiduranna ja Pringi neemel. Saksa okupatsioonivägede poolt osaliselt purustatud Miiduranna rannapatareid hakati taastama 1922. a. ning uueks tähiseks sai patarei nr 7. 1926. aastal seati Miiduranna patareis positsioonidele kolm 120 mm kahurit. Nõukogude armee taganemisel õhiti mitmed patareid sh ka Miiduranna kaitseehitised.

Täna sel päeval on Bastioni kinnistul asuv Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei muinsuskaitse all. Kavas on rannakaitsepatarei komando- ja tulepunktid korrastada ning koostöös Kaitseministeeriumiga avada ja muuta külastajatele turvaliseks.

Linnaku-VII maaüksusel ehitised puuduvad.

Tehnovõrkudest on planeeritaval maa-alal veetrass, survekanalisatsioon, gaasitrass, välisvalgustus, 0,4 ja 10 kV elektrikaablid ning sidekanalisatsioon ja sidekaabel. Territooriumil on kraave ja truupe.

Alusplaanina on kasutatud OÜ REIB poolt koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr TT-2532). Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused on Balti süsteemis.

Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 8,06-16,41 meetrit.

1.3. Kontaktvööndis asuvate ohtlike ettevõtete loetelu

Viimsi vallas on koostatud 2007. aastal riskianalüüs (http://viimsivald.ee/public/Viimsi_riskianal_s.pdf), millest nähtub, et Bastioni mü ja Linnaku-VII mü paiknevad A-kategooria suurõnnetusohuga AS Milstrandi ning ohtliku ettevõtte AS Miiduranna Külkhoone ohualas ning jäävad ohtliku ettevõtte AS Naftaal (praegu Euro Oil AS) ohuala vahetusse lähedusse. Asjasse puutuvas osas on tehtud Viimsi valla riskianalüüsist ning paigutatud käesoleva planeeringu lisasse nr 6.19.

Samuti on täiendatud kontaktvööndi skeemi (AP-4), lisades joonisele nimetatud ettevõtete ohualad.

Planeeritav teadushariduse keskuse hoone paikneb AS Milstrandi lähimast kütusemahutist 250 m kaugusel, AS Milstrandi laadimisestakaadist 200m kaugusel, AS Miiduranna Külkhoone külhooonest 350m kaugusel ja AS Euro Oil kütusetanklast 450m kaugusel.

Juulis ja augustis 2013.aastal likvideeriti Miiduranna külhooones asuv ammoniaak.

1.4. Ohualas paiknemisest tulenevad võimalikud ohud ja leevendavad meetmed.

Detailplaneeringu ala jääb AS Miiduranna Külmlao ja AS Milstrandi ohualasse. Sellest lähtuvalt on koostatud Viimsi valla riskianalüüsile lisaks – paikkonna riskianalüüs – Peeter Suure Rannakaitsepatarei lähiala riskianalüüs 2011. Vastavalt Sisekaitseakadeemia Päästekolledzi kriisireguleerimise õppetooli professorile Andres Talvarile on ala riskiobjektideks AS Milstrandi raudtee estakaadil seisvad täislastis kütuserongid ja kütusemahutid, Euro Oil kütusetankla ja Miiduranna sadama territooriumil asuv külmhoone, kus on maks. 2000 t veeldatud ammoniaaki.

AS Milstrand Kütuserminalist tulenev oht on väike, sest mistahes mahutipõlengu või ka kütusesisterni põlengul tekkiva soojuskiirguse tase ($>1 \text{ kW/m}^2$) ei ulatu käsitletava alani. Samuti ei ohusta kütusetanklast lähtuv soojuskiirgus põlengu korral käsitletavat ala. Kütuse põlengul tekkiv suits võib häiriv olla vaid inversiooni (õhu temperatuuri tõus kõrguse tõusuga) esinemisel, muidu tõuseb põlengu suits üles kõrgele ja maabub mitme kilomeetri kaugusel.

Ainsaks arvestatavaks ohuteguriks on sadama territooriumil asuva ammoniaagimahuti purunemine ja selles oleva veeldatud ammoniaagi vabanemine. Arvutustel tuginevate tabelite andmetel ei ulatu ammoniaagi kahjustav toime käsitletava alani. Programm ALOHA CAMEO näitab, et käsitletaval alal ammoniaagi täieliku koguse vabanemisel on alal ärritav konsentratsioon 50 ppm. Püsiva kagutuule korral, arvestades pinnareljeefi ning ka tuule muutuvat suunda ja tugevust võib järeldada, et eluohtlikku ammoniaagi konsentratsiooni ei teki. Soovituslikult jätta alale kasvama või istutada rohkesti kõrghaljastust.

Ehitusprojekti koosseisus tellida uus riskianalüüs.

Juulis ja augustis 2013.aastal likvideeriti Miiduranna külmhoones asuv ammoniaak, seega ammoniaagimahuti purunemisest tulenev oht puudub.

1.5. Välisõhu kvaliteet

Keskonnaamet on detailplaneeringu kontaktvööndis paiknevatele ettevõtetele väljastanud järgmised välisõhu saasteload:

Miiduranna Tehas AS, loa nr. L.ÕV/318607², välisõhu saasteallikas on ettevõtte territooriumil paiknev maagaasil töötav katlamaja.

Soojusenergia tootmisel maagaasist praktilist välisõhu saastet ei teki.

Milstrand AS, loa nr L.ÕV/320583³ välisõhu saasteluba on väljastatud bensiini ja diiselmootori laadimiseks ja hoidmiseks.

Väljastatud välisõhu saastelubades ei ole peetud vajalikuks täiendavate kohustuste esitamine välisõhu saasteainete leviku vähendamiseks.

AS Milstrandi saasteloa taotluse projektis teostatud hajuvusarvutustes ei põhjusta AS Milstrandi terminali ja laevade laadimispaiga saasteallikad terotooriumi piiril ülenormatiivset saastetaset, kui bensiini ja diisli- või reaktiivkütuse või kerge kütteõli pumpamise kiirused ei ületa töös antud maksimaalseid väärtusi.

Lisades on toodud AS Milstrand saasteallikatest välisõhku eralduvate saasteainete lubatud heitkoguste projekti hajuvusarvutusest väljavõtted (joonis 2,3,4), millest lähtuvalt on alifaatsete süsivesinike 1h konsentratsioon detailplaneeritaval alal maksimaalselt $2000\text{-}3000 \mu\text{g/m}^3$. Vastavalt keskkonnaministri 07.09.2004 määrusele nr.115 „Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase“

(RTL 2004, 122, 1894) on alifaatsete süsivesinike saastatuse taseme piirväärtus $5000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (1h keskmine) ja $2000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (24h keskmine). Detailplaneeringu materjalide hulka on lisatud ka väljavõte AS-i Milstrand territooriumil asuva õhuseirejaama mõõtmistulemustest, kus on mõõdetud metaani ja mitte-metaansete süsivesinike kontsentratsioon välisõhus.

1.6. Olemasolev maakasutus

Bastioni maaüksusele on koostatud katastriplaan kü 89001:023:0002, mis on registreeritud Maa-ameti Maakatastris 15.12.1999 registriosa nr 3618102 all. Maaüksuse suurus on 13740 m^2 , sihtotstarve on tootmismaa. Linnaku VII maaüksusele on koostatud katastriplaan kü 89001:010:0348, mis on registreeritud Maa-ameti Maakatastris 13.01.2003 registriosa nr 7655102 all. Maaüksuse suurus on 24000 m^2 , sihtotstarve on sotsiaalmaa.

2. DETAILPLANEERINGU KIRJELDUS

2.1. Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Antud detailplaneeringu lahendus on Viimsi valla üldplaneeringut muutev.

Maaüksuste juhtfunktsioonid üldplaneeringu järgi on kaitsealune maa ja looduslik rohumaa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Viimsi Valla üldplaneeringut asendades kaitsealuse maa juhtfunktsiooni üldkasutatavate hoonete juhtfunktsiooniga ning täpsustades transpordimaa ja haljasmaa paiknemist võimaldamaks rajada Bastioni ja

Linnaku- VII maaüksustele Viimsi innovatsioonikeskuse.

Bastioni mü ja osaliselt Linnaku VII mü detailplaneeringuga minnakse vastuollu ka üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik“

Teemaplaneeringus Bastioni mü juures rohevõrgustiku sidusus katkeb rohekoridori sumbumisega Muuli teele. Menetluses olevas Haabneeme aleviku üldplaneeringus hargneb rohekoridor kaheks ja on ühendatud Haabneeme rannaalaga piki Kivila teed ning läbi Laivi maaüksuse.

Laivi ma detailplaneeringus on arvestatud menetluses oleva üldplaneeringuga ja läbi Laivi maaüksuse on planeeritud roheala. Menetluses oleva üldplaneeringu seisukohtadega on arvestatud ka Bastioni ja Linnaku VII mü detailplaneeringus.

Teaduskeskuse planeerimisega Muuli tee äärde Bastioni kinnistule luuakse alus piirkonna edaspidisele terviklikule arengule. Arvestades nii AS-i Milstrand kui ka AS-i Miiduranna Sadam soovi tööstuala ümberplaneerida elamu- ja äriefunktsioonidega alaks on Bastioni kinnistule teadushoone rajamine esimene samm piirkonna suureulatuslikust muutmiskavast. Viimsi valla üldplaneering on kehtestatud 2000.aastal, möödunud kümnendi jooksul on muutunud ja selginenud Miiduranna ja Haabneeme asumi perspektiivsed arengu põhimõtted. Reaalseks on muutumas tööstusettevõtete väljaviimine elamispiirkondadest ja infrastruktuuri rajamise vajaduse siiani vähem kasutusel olnud piirkondades.

Lisaks on Bastioni kinnistul Peeter-Suure Merekindluse varemed, mis vajavad turvaliseks muutmist ja eksponeerimist ning haakuvad innovaatika keskuse ideega.

Eeltoodu tingib vajaduse muuta valla kehtivat üldplaneeringut.

Menetletavas Haabneeme aleviku üldplaneeringus on ala juhtfunktsioonideks üldkasutatavate hoonete maa ja rekreatsiooniala – puhke ja virgestusmaa, haljasala ja parkmetsa maa, looduslik haljasmaa ja spordirajatiste maa. Haabneeme aleviku üldplaneeringus on arvestatud Bastioni maaüksusele muuseumi (teaduskeskuse) rajamise võimalikkusega.

Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneeringust “Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik” (kehtestatud 13.10.2009.a) tulenev rohekoridor omab piirkonnas rekreatiivset funktsiooni ühendades erinevate liikumis- ja sportimisradadega Viimsi aleviku ning Miiduranna küla Haabneeme rannaga.

2.2. Arhitektuurne planeerimislahendus

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Bastioni ja osaliselt Linnaku-VII maaüksustele sihtotstarvete ja ehitusõiguse määramine Viimsi innovatsioonikeskuse ehitamiseks ning liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete lahendamine.

Keskuse põhimõtteks on noortes tehnika ja teaduse huvi äratamine läbi erinevate näituste, eksperimentide, mängude ja koolituse.

Kavandatav hoone on asetatud põhimahuga kinnistu põhjapoolsesse madalaimasse ossa.

Hoone asukoha valikul on konsulteeritud Eesti kindlusarhitektuuri pärandi ekspertidega ning arvestatud muinsuskaitse all oleva rannakaitsepatarei maksimaalse säilumisega.

Pos 1. krundile on planeeritud teadus- ja tehnikakeskus (innovaatikakeskus).

Krundi kasutamise sihtotstarve on kultuuri- ja kogunemisasutuste maa.

Pos 2. on tee ja tänavamaa krunt, mis munitsipaliseeritakse ja liidetakse Muuli tee kinnistuga.

Pos 3. krundile on planeeritud teaduskeskust teenindava parkla rajamine.

Pos.4 on haljasala maa (katastriüksuse liigi järgi sotsiaalmaa, üldkasutatav maa)

Pos 5. krundile on planeeritud komplektalajaam.

Krundi sihtotstarve – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

Sobilikuima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldati arhitektuurikonkurss ning seoses muinsuskaitse all oleva Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatarei nr.13 varemetega Bastioni kinnistul kaasati arhitektuurikonkursi lähtetingimuste väljatöötamise juurde ning arhitektuurikonkursi žüriisse Muinsuskaitseameti esindaja.

Arhitektuuri konkursi tulemusena jäid 2 tööd jagama 1-2 kohta. Mõlemad valitud tööd märksõnadega „NANO-RÜSA“ ja „Kuululennuteetunneliluuk“ vastavad muinsuskaitse nõuetele (vt lisad). Hetkel analüüsitakse erinevaid aspekte lõpliku valiku teostamiseks.

Detailplaneering annab võimaluse mõlema võidutöö elluviimiseks.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ning hoonestustingimused on antud joonisel AP-6.

Kui on tagatud mälestise säilimine ning vaadeldavus on lubatud ehitada hooneosi mälestise kohale (õhku). Nõlva sisse, kus asub komandopunkt ehitada ei ole lubatud.

Planeeritava teaduskeskuse maksimaalne absoluutkõrgus on 38.00 m (sh tehnilised ruumid) ja suurim korruste arv on 8; kõrvalhooneid ei ole krundile ette nähtud. Maksimaalne hoonestatava ala suurus 4000 m². Maksimaalne maapealne suletud brutopind on 10000 m². Detailplaneeringuga on antud võimalus lisaks 8-le korrusele ehitada ka maa-alune keldrikorrus. Katusekallet, välisviimistlust ning muid arhitektuurseid nõudeid ei täpsustata.

Ehitusloa saamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Projekt peab vastama Viimsi valla ehitusmääruse § 17 ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusele nr 67 (17.09.2010) "Nõuded ehitusprojektile".

Ehitustegevus kruntidel ilma ehitusloata on keelatud. Detailplaneeringus antud piirangute ja kohustuste täitmise järelevalvet teostavad selleks Viimsi valla ehitusmäärusega volitatud ametiisikud. Planeeritud maa-alal on järgmised maakasutuse sihtotstarbed:

AK – kultuuri- ja kogunemisasutuste (kataster - sotsiaalmaa 50%, ärimaa 50%)

LP – parkimisrajatise maa (kataster – transpordimaa)

HP – haljasala maa (kataster – sotsiaalmaa, alaliik üldkasutatav maa)

OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (kataster – tootmismaa)

LT – tee ja tänavamaa (kataster – transpordimaa)

2.3. Teed. Liiklus. Parkimine

Konkreetsed juurdepääsud planeeritavale teadushoonele ning teede ja parkimise lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Detailplaneeringus on määratud mahasõitude asukohad.

Parkimine lahendatakse Linnaku VII maaüksusele planeeritud parkimisrajatise sihtotstarbega krundil (POS.3), juurdepääs parklale on planeeritava ala lõunaservast.

Muuli tee maa-alale autode parkimist ette ei nähta.

Muuli tee teekaitsevöönd on 20m äärmise sõiduraja teljest.

Vastavalt Eesti Vabariigi standardi EVS 843:2003 tabelile 10.1 on parkimisnormatiiv planeeritavale teadushoonele 1/150 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²), selle tulemusena on vajalik parkimiskohtade arv 67, detailplaneeringus on arvestatud 70 sõiduauto parkimisega. Täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

2.4. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise aluseks on olemasoleva maapinna kõrgusarvud. Sadeveed hoonete- ja ehitiste ümbert ja pinnalt juhitakse olemasolevatesse magistraalkraavidesse ja planeeritud sadevetekanaliseerimisele.

2.5. Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- Reo- ja sadevete juhtimine ol.olevatesse eelvooludesse;
- jäätmete kogumine konteineritesse, hoiustamine krundil ja regulaarne äravedu. Äraveo osas sõlmida leping seda teenust pakkuva firmaga;
- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue istutamine;
- juurdepääsutee rajamine tolmuva kattedega.

2.6. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude omanike kasuks ja asjaõigusleping.

2.6.1. Elektritrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole 0,4 kV elektrikaablit on kaitsevöönd 1.0 m. Seal võib töid teostada ainult AS Fortum Elekter loal.

2.6.2. Sidetrassi kaitsevöönd

Mõlemale poole on sidetrassi on kaitsevöönd 2.0 m. Seal võib töid teostada ainult Elion Ettevõtte AS loal.

2.6.3. Veetorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole veetrassi on kaitsevöönd 2.0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.6.4. Reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole kanalisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.6.5. Sadeveekanalisisatsiooni kaitsevöönd

Mõlemale poole sadeveekanalisisatsioonitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.6.6. Gaasitorustike kaitsevöönd

Mõlemale poole gaasitrassi on kaitsevöönd 2,0 m, seal võib töid teostada AS Eesti Gaas Termest loal.

2.6.7. Kraavi kaitsevöönd

Mõlemale poole kraavi on kaitsevöönd 1,0 m, seal võib töid teostada AS Viimsi Vesi loal.

2.6.8. Arhitektuurimälestise kaitsevöönd

Bastioni kinnistul asub Peeter Suure Merekindluse rannakaitsepatari nr.13, 1915.a (arhitektuurimälestis reg.nr.8897). Mälestise kaitsevöönd ühtib Bastioni kinnistu piiriga. Muinsuskaitseadusest ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadusest (vastu võetud 23.02.2011, jõustumise kp:01.06.2011) tulenevad piirangud;

24) paragrahvi 24 tekst muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud:

- 1) konserveerimine ja restaureerimine;
- 2) ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine;
- 3) ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmine;
- 4) kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- 5) katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- 6) mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- 7) mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine;
- 8) algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- 9) haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd.

(2) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule keelatud:

- 1) mullatööd ja maaharimine;
- 2) siseruumis avatud arhitektuursete ja konstruktiivsete elementide ja detailide eemaldamine ja rikkumine ning konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
- 3) teede, trasside ja võrkude rajamine.

(3) Konserveerimine on tööde kompleks, millega tõkestatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise edasine hävimine, kindlustades tehniliselt selle konstruktiivseid ja dekoratiivseid elemente, jättes need muutmata ning säilitades ajaloolise kihistuse.

(4) Restaureerimine on tööde kompleks, millega tagatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise autentne ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvaid osi teaduslikult põhjendatud kujul, tuginedes originaaldokumentidele ning uuringutele.

(5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud lubade väljaandmise korra ja lubade vormid kehtestab kultuuriminister määrusega.

(6) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides, restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.

(7) Muinsuskaitsealale ja seal paiknevatele ehitistele, mis ei ole mälestised, laienevates kitsendustes tehtavad võimalikud leevendused määratakse kindlaks muinsuskaitseala põhimääruses.”;

25) seadust täiendatakse §-dega 24¹ ja 24² järgmises sõnastuses:

„§ 24¹. Veealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis kehtivad täiendavad kitsendused

Lisaks käesoleva seaduse §-des 23 ja 24 sätestatud kitsendustele on veealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis keelatud ankurdamine, traalimine, süvendamine ja tahkete ainete kaadamine.

§ 24². Veealusele mälestisele sukeldumise luba

(1) Veealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis on keelatud sukeldumine, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhtudel.

(2) Veealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis võib sukelduda järgmistel juhtudel:

- 1) veealusele mälestisele sukeldumise teenuse osutaja järelevalve all või
- 2) Muinsuskaitseameti väljastatud tähtajatu veealusele mälestisele sukeldumise loa (edaspidi *sukeldumisluba*) alusel.

(3) Sukeldumisest veealusele mälestisele ja selle kaitsevööndisse teavitab sukeldumise teenuse osutaja või sukelduja nii eelnevalt kui ka pärast sukeldumist Muinsuskaitseametit. Pärast sukeldumist veealusele mälestisele ja selle kaitsevööndisse tuleb teavitada veealuse mälestise ja selle kaitsevööndi seisundist, eelkõige rikkumistest veealusel mälestisel ja selle kaitsevööndis ning veealusele mälestisele sukeldumise ohtlikkusest.

(4) Sukeldumisluba võib taotleda isik, kes on vähemalt 18-aastane ja kes on läbinud koolituse, mille käigus omandatakse oskus sukelduda veealusele mälestisele seda kahjustamata.

(5) Muinsuskaitseamet keeldub sukeldumisloa andmisest, kui taotleja ei vasta käesolevas seaduses kehtestatud nõuetele või on rikkunud viimase aasta jooksul oluliselt käesolevas seaduses või selle alusel antud õigusaktides kehtestatud nõudeid.

(6) Muinsuskaitseamet tunnistab kehtetuks sukeldumisloa, kui sukeldumisloa omaja rikub käesolevas seaduses või selle alusel antud õigusaktides kehtestatud nõudeid.

(7) Muinsuskaitseamet vaatab sukeldumisloa taotluse läbi taotluse esitamisest ühe kuu jooksul.

(8) Sukeldumisloa andmisest, andmisest keeldumisest või kehtetuks tunnistamisest teavitatakse sukeldumisloa taotlejat või omajat kirjalikult taasesitatavas vormis viie tööpäeva jooksul.

(9) Sukeldumisloa väljaandmise, sukeldumisest teavitamise ja veealuse mälestise ja selle kaitsevööndi seisundist teavitamise korra ning sukeldumisloa vormi kehtestab kultuuriminister määrusega.”;

26) paragrahv 25 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 25. Kaitsevöönd ja selles kehtivad kitsendused

(1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd.

(2) Kaitsevööndi ülesanded on:

- 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;
- 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

(3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta.

(4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi.

(5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning kultuuriministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.

(6) Kaitsevööndit ei kehtestata:

- 1) muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti;
- 2) kalmistul paiknevale kinnismälestisele.

(7) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

(8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud loa väljaandmise korra ja loa vormi kehtestab kultuuriminister määrusega.

(9) Muinsuskaitseala kaitsevööndi ulatus, selles kehtivad nõuded ja kitsendused määratakse muinsuskaitseala põhimääruses. Muinsuskaitseala kaitsevööndi võib jaotada erinevas mahus kitsendustega osadeks.”;

2.7. Turvaabinõud

Korrashoid:

Ehitustegevuse lõppedes tuleb ala kohe koristada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Juurdepääs:

Oluline on hea teemärgistus. Teede äärde tuleb paigaldada suunaviidad ja teede nimed.

Elavus:

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt.

Nähtavus ja vaateväli:

Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalike ründajate peidupaiku. Piirdeaedade ehitamisel tuleb jälgida nende läbipaistvust ja kõrgust. Vajalik on piisav läbipaistvus.

Vargus ja vandalism:

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb hoonete tagumisi sissepääse, mis on teedelt nähtamatud. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks, see vähendab sissemurdmist.

3. TEHNOVÕRGUD

3.1. Veevarustus.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt väljaantud liitumistingimustele ÜVV-ga nr.2338 07.aprill.20109.a

Detailplaneeringus on lähtutud AS Viimsi Vesi poolt koostatud Kivila veevarustuse ja kanalisatsiooni projektist (töö nr.PJ-222).

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida uued tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi. Liitumislepingu saab kooskõlastada peale projekti kooskõlastamist AS Viimsi Vesi poolt.

3.2. Reovee ärajuhtimine.

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Viimsi Vesi poolt väljaantud liitumistingimustele ÜK-ga nr. nr.2338 07.aprill.20109.a

Detailplaneeringus on lähtutud AS Viimsi Vesi poolt koostatud Kivila veevarustuse ja kanalisatsiooni projektist (töö nr.PJ-222).

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb tellida tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada AS-ga Viimsi Vesi.

3.3. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sadeveed hoonete- ja ehitiste ümbert ja pinnalt juhitakse olemasolevatesse magistraalkraavidesse ja planeeritud sadevetekanaliseerimisele.

3.4. Elektrivarustus

Planeeritava teaduskeskuse hoone elektripaigaldiste varustamine elektrienergiaga on lahendatud vastavalt Fortum Elekter AS Viimsi regiooni elektrivarustuse tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 042/11 18.04.11 (vt lisad 6.10).

Bastioni ja Linnaku VII maaüksustele planeeritava hoone elektripaigaldiste toide on ette nähtud planeeritavast 10/0,4 kV komplekt-alajaamast. Alajaama ühendamiseks energiasüsteemi tehakse sisselõige Miidu ja Kastipesu alajaamade vahelisse 10 kV kaablisse. Sisselõike otsi pikendatakse jätkumuhvide abil 10 kV kaablitega kuni planeeritava alajaamani.

Teaduskeskuse hoone elektripaigaldiste toiteks on ettenähtud transiit- ja liitumiskilbid hoone kilbiruumi, millel on väljapääs õue. Pärast hoone projekteerimist ja võimsuse täpsustamist tuleb taotleda konkreetseid elektrivarustuse tehnilised tingimused.

3.5. Tänavavalgustus

Muuli teel on olemasolev tänavavalgustus.

Krundisisene teede ning platside valgustuslahendus antakse koos ehitusprojektiga.

3.6. Sidevarustus

Planeeritava teaduskeskuse hoone sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 16687268 06.04.2011.a

(vt lisad 6.12-6.13).

Olemasolev 6-avaline sidekanalisatsioon kaevude nr. 6622 ja nr. 6624 vahel asendatakse uue sidekanalisatsiooniga, kuhu paigaldatakse ka olemasolevas kanalisatsioonis olevad sidekaablid (5 tk).

Planeeritava hoone sideühenduseks on planeeritud paigaldada 1-avaline sidekanalisatsioon uue sidekanalisatsiooni kaevusr nr.6623 kuni hooneni.

Tööjooniste koostamiseks tellida konkreetsed tehnilised tingimused.

3.7. Gaasivarustus

Planeeritava teaduskeskuse hoone gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele lähteandmetele 13.04.2010 nr.5-1/123 (vt lisad 6.14).

Planeeritava alal maagaasiga liitumine on ette nähtud Muuli teel paiknvalt B-kategooria gaasitorustikult. Liitumispunkt gaasivõrguga on planeeritud Bastioni mü krundipiirile.

Gaasitorustik peab jääma Muuli tee katendist vähemalt 1m sügavusele. Tee alt tuleb gaasitorustik paigaldada kas läbisurumisega või lahtise kaevamisega.

Gaasitorustiku tööprojekti koostamiseks väljastab AS EG Võrguteenus tehnilised lähteandmed vastavalt tellija avaldusele ja eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.

4. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneering vastab Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a kehtestatud määrusele nr 315.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
 - Tuleohtlikul ajal on kulu ja risu põletamine keelatud.
 - Hoone tulepüsimisklass on TP-1. Projekteeritava hoone eelprojekt tuleb kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
 - Vastavalt EVS 812-6:2005 osa 6 tabelile 2 on planeeritava teadushoone kustutusvee normvooluhulk 20 l/s (15 l/s hüdrandid + 50 m³ maa-alune mahuti). Vooluhulk täpsustatakse ehitusprojektiga.
- Planeeritavad tuletõrjevee hüdrandid asuvad Muuli tee 39 vastas ja Rohuneeme tee 1 ning Killustiku mü vahel.

5. JOONISED

6.1 Asukoha skeem	AP-1
6.2 Väljavõte Viimsi valla üldplaneeringust	AP-2
6.3 Üldplaneeringu muutmise ettepanek	AP-3
6.4 Kontaktvööndi skeem	AP-4
6.5 Tugiplaan M 1:500	AP-5
6.6 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500	AP-6
6.7 Tehnovõrgud M 1:500	AP-7
6.8 Rohevõrgustiku skeem	

6. LISAD

- 6.1 Taotlus detailplaneeringu algatamiseks nr.30 14.sept.2009.a
- 6.2 Viimsi Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta 13.oktoober 2009.a nr.80
- 6.3 Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks töö nr.30
- 6.4 Väljavõte Viimsi Teatajast – teade detailplaneeringu algatamise kohta
- 6.5 Bastioni mü katstriiplaan 89001:023:0002
- 6.6 Väljavõte kinnistusregistrist nr.3618102
- 6.7 Linnaku-VII mü katastriiplaan 89001:010:0348
- 6.8 Väljavõte kinnistusregistrist nr.7655102
- 6.9 AS Viimsi Vesi liitumise tingimused 07.aprill 2010 nr. 2338
- 6.10 Fortum Elekter AS elektrivarustuse tehnilised tingimused nr.042/11 18.04.11
- 6.11 AS Rito Elektritööd tehnilised tingimused 05.aprill 2011 nr 123-09-11
- 6.12 Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 16687268
- 6.13 Väljavõte piirkonna sidevarustusest
- 6.14 AS Eesti Gaas tehnilised tingimused
- 6.15 Arhitektuurikonkurss – „NANORÜSA“
- 6.16 Arhitektuurikonkurss – „Kuululennuteetunneliluuk“
- 6.17 Viimsi Vallavalitsus Õiend 09.05.2011.a nr.11-10/1927
- 6.18 Kooskõlastamise komisjoni 03.05.2011 koosoleku protokoll nr.202
- 6.19 Väljavõte Viimsi Valla riskianalüüsist
- 6.20 Viimsi Vallavolikogu otsus 21.juuni 2011 nr.31
- 6.21 Harju Maavalitsuse kiri 21.06.2011 nr 2.1-13k/2314
- 6.22 Peeter Suure rannakaitsepatari lähiala riskianalüüs 2011-10-26
- 6.23 Väljavõte AS Milstrand territooriumil paikneva õhuseirejaama mõõtmistulemustest
- 6.24 AS Milstrand saasteallikatest välisõhku eralduvate saasteainete lubatud heitkoguste projekti hajuvusarvutusest väljavõtted (joonis 2,3,4).
- 6.25 Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine (Insinööri toimisto Akukon Oy Eesti filiaal)
- 6.26 Viimsi Vallavalitsuse maa-ja planeerimisameti juhataja kiri Põhja-Eesti Päästkeskusele 3.11.2011, nr 10-10/5327
- 6.27 Viimsi Valla Arenduskeskus Oü kiri Maa-ametile 18.06.2013.a

7. KOOSKÕLASTUSTE KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	2	3	4	5
1	Bastioni mü Sihtasutus Eesti Autovõidusõidu Ajalugu	08.05.2011.a	Kooskõlastatud Allkiri /Endel Kiisa /	Joonisel AP-5
2	Linnaku-VII mü OÜ Viimsi Haldus	06.05.2011.a	Kooskõlastatud Allkiri/Heiki Virronen/ Juhatuse liige	Joonisel AP-5
3	Elion Ettevõtted AS	Nr.1676446	Kooskõlastatud	Vt eraldi kiri
4	AS Viimsi Vesi	15.04.2011.a Nr.2591	Kooskõlastatud AS Viimsi Vesi Reg.10461699 Allkiri /J.Mäevere/	Joonisel AP-5
5	Põhja-Eesti Päästkeskus Päästeameti Põhja Päästkeskus	02.05.2011.a Nr.3607 11.juuni 2013.a Nr K-AM/5-1	Heaks kiidetud Allkiri /Jürgen Ermel/ Kooskõlastatud Allkiri/Andres Mäll/	Joonisel AP-6 Joonisel AP-7
6	Põhja-Eesti Päästkeskus Kriisireguleerimisbüroo	26.04.2011.a Nr.7.3-11/426/2	Vt eraldi kiri Allkiri /Natalja Mölder/	Vt eraldi kiri
7	AS Eesti Gaas	09.05.2011 Nr.20	Detailplaneering kooskõlastatud Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada AS EG Võrguteenusega Allkiri/Ahti Suimets/	Joonisel AP-6
8	Fortum Elekter AS	25.aprill 2011.a Nr.8147	Kooskõlastatud detailplaneering Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Allkiri /Juhan Oja/ Insener-projekterija	Joonisel AP-7

9	Rito Elektritööd AS	25.04.2011 Nr.918	Kooskõlastatud tänavavalgustuse osas Rito Elektritööd AS-ga Allkiri /Alar Moon/	Joonisel AP-7
10	Muinsuskaitseamet	Nr.15670 23.05.2011.a	Kooskõlastan Muinsuskaitseamet Harjumaa vaneminspektor Allkiri /Peeter Nork/	Joonisel AP-6
11	Maa-amet	01.06.2011.a Nr.6.2-3/6078 08.09.2011.a Nr.6.2-3/6078 07.12.2011 Nr.6.2-3/6078	Vt eraldi kiri Allkirjastatud digitaalselt Urmas Männamaa Vt eraldi kiri Allkirjastatud digitaalselt Anne Toom Vt eraldi kiri Allkirjastatud digitaalselt Anne Toom	Vt eraldi kiri ja vastused kirjas toodud märkustele
12	Keskkonnaamet	07.09.2011.a Nr.HJR 6- 8/11/25893-3 24.11.2011 Nr.HJR 6- 5/11/25893-5	Vt eraldi kiri Allkirjastatud digitaalselt Allan Piik Vt eraldi kiri Allkirjastatud digitaalselt Allan Piik	Vt eraldi kiri ja vastused kirjas toodud märkustele
13	Terviseameti Põhja Talitus	07.09.2011 Otsus 9.3-1/7426 12.12.2011 nr.9.3-1/10273-4	Vt eraldi kiri Allkiri /Natalja Šubina/ Vt eraldi kiri Allkiri /Natalja Šubina/	Vt eraldi kiri ja vastused kirjas toodud märkustele

Ärakiri õige

V.Ernesaks

